

**PROSEDUR TURUN WARIS PADA SERTIPIKAT TANAH
(STUDI PADA KANTOR NOTARIS/PPAT SUHENDRO
SAPUTRA di DELI SERDANG)**

SKRIPSI

OLEH:

**RISMA RENI
218400030
BIDANG KEPERDATAAN**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 28/4/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)28/4/26

**PROSEDUR TURUN WARIS PADA SERTIPIKAT TANAH
(STUDI PADA KANTOR NOTARIS/PPAT SUHENDRO
SAPUTRA di DELI SERDANG)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Di Fakultas Hukum Universitas Medan Area



**OLEH:
RISMA RENI
218400030
BIDANG KEPERDATAAN**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 28/4/26

Access From (repository.uma.ac.id)28/4/26

KALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : *Prosedur Turun Waris Pada Sertipikat Tanah Studi Pada Kantor
Notaris/PAT Sahendro Saputra Di Deli Serdang*
Nama : *Rizka Rizki*
NPM : *218400030*
Fakultas : *Hukum*



Tanggal Lulus: 15 April 2025

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan 27 Februari 2025


Risma
218406030



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini.

Nama : Risma Reni

NPM : 218400030

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**PROSEDUR TURUN WARIS PADA SERTIPIKAT TANAH (STUDI PADA
KANTOR NOTARIS/PPAT SUHENDRO SAPUTRA di DELI SERDANG)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di: Medan

Pada tanggal 17 Mei 2025

Yang Menyatakan



Risma Reni
218400030

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Risma Reni
Tempat/Tgl Lahir : Rimbo Ulu/27 November 2002
Alamat : Jl. Telanai Pura, Rimbo Ulu, Tebo, Jambi
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Mangasi Sirait
Ibu : Lasma Siahaan

3. Pendidikan

SD Negeri 121 Tebo : Lulus Tahun 2015
SMP Negeri 21 Tebo : Lulus Tahun 2018
SMA Negeri 5 Tebo : Lulus Tahun 2021

ABSTRAK

PROSEDUR TURUN WARIS PADA SERTIFIKAT TANAH (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Suhendro Saputra di Deli Serdang)

OLEH:
RISMA RENI
NPM: 218400030
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Prosedur turun waris pada sertifikat tanah merupakan peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui kewarisan dan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Perumusan masalah pada penelitian ini meliputi prosedur turun waris pada sertifikat tanah dan akibat hukum apabila sertifikat tanah tidak turun waris, tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana prosedur turun waris pada sertifikat tanah, dan bagaimana akibat hukum apabila sertifikat tanah tidak turun waris. Penelitian ini menggunakan metode normatif dan dilakukan riset bersifat deskriptif serta sifat penelitian ini adalah kualitatif. Peralihan tanah karena waris harus didaftarkan di kantor pertanahan dengan melampirkan dokumen sertifikat tanah yang asli, surat keterangan kematian, surat keterangan ahli waris, bukti pembayaran Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan, akta pembagian waris jika lebih dari satu ahli waris. Akibat hukum sertifikat tanah tidak turun waris yaitu ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah pewaris tidak akan mendapat jaminan kepastian hukum. Hasil penelitian menjelaskan bahwa proses turun waris pada sertifikat tanah sangat penting untuk legalitas kepemilikan tanah yang telah turun waris. Dalam proses turun waris para ahli waris diminta untuk segera mendaftarkan proses turun waris untuk mencegah terjadinya risiko hukum.

Kata Kunci: Prosedur, Turun Waris, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

**INHERITANCE TRANSFER PROCEDURE ON LAND CERTIFICATE
(Study at the Office of Notary/PPAT Suhendro Saputra in Deli Serdang)**

**BY:
RISMA RENI
NPM: 218400030
CIVIL LAW FIELD**

The inheritance transfer procedure on land certificate is the transfer of land rights obtained through inheritance and registered with the National Land Agency. The formulation of the problems in this research included the inheritance transfer procedure on land certificate and the legal consequences if the land certificate is not transferred through inheritance. This research aimed to find out how the inheritance transfer procedure on land certificate was carried out, and what the legal consequences were if the land certificate was not transferred through inheritance. This research used normative method and was conducted as descriptive research with a qualitative nature. Land transfer due to inheritance had to be registered at the land office by attaching original land certificate documents, death certificate, heir certificate, proof of payment for Acquisition Duty of Right on Land and Building, and inheritance distribution deed if there was more than one heir. The legal effect of the land certificate not being transferred through inheritance was that the heir as the right holder of the land of the testator would not obtain legal certainty guarantees. The results of the research explained that the inheritance transfer process on land certificate was very important for the legality of inherited land ownership. In the inheritance transfer process, the heirs were requested to immediately register the inheritance transfer process to prevent legal risks.

Keywords: Procedure, Inheritance Transfer, Land Certificate



Dr. Muhammad Yuzriani Abdi
Suhendro, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul *Prosedur Turun Waris Pada Sertipikat Tanah Studi pada Kantor Notaris Suhendro Saputra*. Penulisan Skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak terutama kepada kedua orang tua tercinta saya Ayahanda Mangasi Sirait dan Ibunda Lasma Siahaan yang telah berkorban banyak untuk saya, selalu memberikan doa, dukungan, semangat, pengorbanan, kasih sayang dan cinta yang luar biasa kepada peneliti sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan baik. Peneliti juga mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, MH.SC, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H, MH, selaku Dekan di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Dr. Rafiqi, SH., M.M., M.Kn selaku wakil dekan bidang penjaminan akademik Universitas Medan Area
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH.,MH selaku ketua program studi ilmu hukum Universitas Medan Area
5. Ibu Fitri yanni Dewi Siregar, SH., MH selaku kepala bidang ilmu hukum keperdataan fakultas hukum Universitas Medan Area
6. Ibu Marsella, SH., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa membimbing peneliti dalam memberikan saran serta masukan dalam proposal peneliti.

7. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution,S.H.,MH selaku ketua dalam penyusunan skripsi yang senantiasa memberikan motivasi kepada penulis
8. Bapak Aldi Subhan Lubis,S.H.,M.Kn selaku sekretaris dalam penyusunan skripsi yang senantiasa memberikan motivasi dan saran kepada penulis.
9. Bapak Dr.Muaz Zul S.H.,M.Hum selaku dosen pembimbing dalam penyusunan skripsi yang senantiasa memberikan saran dan motivasi kepada penulis.
10. Ibu Anggraini Atmei Lubis, SH.,MH selaku dosen pembimbing akademik yang selalu senantiasa memberikan waktu, saran, dukungan dan semangat dari awal saya kuliah hingga akhir kuliah.
11. Bapak Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu serta didikan pada peneliti hingga pada saat penyelesaian skripsi ini.
12. Seluruh Dosen Universitas Medan Area yang telah banyak memberikan ilmu kepada peneliti.
13. Seluruh staf/pegawai di Fakultas Hukum Universitas Medan Area
14. Bapak Suhendro Saputra,SH.,M.Kn yang telah berkenan memberikan waktu, memberikan ilmu serta masukan, didikan dan arahan dan berkenan di wawancarai oleh peneliti.
15. Abang dan kakak saya Andi Sirait/Delima Tamba, Sri Hidayanti Sirait/Hitler Nababan, Robert Edison Sirait, Elizabeth Veronica Sirait/Ofcan Situmorang yang telah berperan penting memberikan dukungan, doa, semangat serta telah menjadi donatur penulis sehingga saya dapat menyusun skripsi ini.
16. Namboru saya Hotmaria Sirait dan Amang boru saya Sampetuah S Munthe yang telah memberikan semangat, doa, dukungan dan hal-hal yang tidak dapat peneliti ungkapkan dengan kata-kata.

17. Teman terbaik, tercinta, terkasih saya Hotma Sondang Hutapea yang telah berkenan menemani peneliti dari awal saya kuliah hingga akhir kuliah, menghibur dikala sulit dengan penuh cinta.
18. Teman-teman seangkatan saya yang telah menemani saya dari awal saya kuliah hingga akhir kuliah.
19. Untuk seseorang yang memiliki Npm C1b021267 yang pernah bersama penulis dan memberikan dukungan, dorongan, serta kata-kata yang pernah di ucapkan yang tidak bisa penulis sampaikan membuat penulis semangat untuk menyelesaikan skripsi ini serta menyelesaikan studi pada perkuliahan ini dan pada akhirnya penulis akan tetap menunggu kata-kata itu sampai ditepati.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Peneliti masih melakukan kesalahan dalam penyusunan skripsi ini, oleh karena itu peneliti meminta maaf yang sedalam-dalamnya Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk masa yang akan mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan menambah wawasan. Peneliti mengucapkan terimakasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini.

Medan, 03 Januari 2025

Peneliti,

Risma Reni

NPM: 218400030

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
19.1.....	Latar
Belakang.....	1
19.2.....	Rumusan
Masalah	7
19.3.....	Tujuan
Penelitian.....	7
19.4.....	Manfaat
penelitian	7
19.5.....	Keaslian
Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	11
2.1.1 Pengertian Notaris	11
2.1.2 Kewenangan Notaris	13
2.1.3 Peran dan Fungsi Notaris.....	19
2.2 Tinjauan Umum Tentang Majelis Pengawas Notaris.....	21
2.2.1 Pengertian Majelis Pengawas Notaris	21
2.2.2 Fungsi Majelis Pengawas Notaris	22
2.2.3 Kewenangan Majelis Pengawas Notaris	24
2.3 Tinjauan Umum Tentang Hukum Waris.....	28
2.3.1 Pengertian Hukum Waris.....	28
2.3.2 Unsur-Unsur Terjadinya Pewarisan.....	30
2.3.3 Landasan Hukum Kewarisan.....	35
2.3.4 Golongan Ahli Waris.....	36
2.4 Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah	39
2.4.1 Pengertian Sertipkat Tanah	39
2.4.2 Jenis-Jenis Sertipikat Tanah	41
BAB III METODE PENELITIAN	47
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian	47
3.1.1 Waktu Penelitian	47

3.1.2	Tempat Penelitian	47
3.2	Metodelogi Penelitian	47
3.2.1	Jenis Penelitian	47
3.2.2	Jenis Data	48
3.2.3	Teknik Pengumpulan Data	49
3.2.4	Analisis Data	49
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	51
4.1	Prosedur Turun Waris Pada Sertipikat Tanah	51
4.1.1	Tahapan Prosedur Turun Waris Pada Sertipikat Tanah.....	51
4.1.2	Peralihan Tanah Karna Kewarisan	55
4.1.3	Kendala Dalam Proses Turun Waris Pada Sertipikat Tanah	61
4.2	Akibat Hukum Apabila Sertipikat Tanah Tidak Turun Waris Setelah Pewaris Meninggal	63
4.2.1	Akibat Hukum Sertipikat Tanah Tidak Turun Waris	63
4.2.2	Penyebab Sertipikat Tanah Tidak Turun Waris.....	64
4.2.2	Upaya Penyelesaian Sengketa Sertipikat Tanah Tidak Turun Waris	67
BAB V	PENUTUP	71
5.1	Simpulan	71
5.2	Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	73

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di Indonesia saat ini masih terdapat beraneka sistem hukum kewarisan yang berlaku bagi warga negara Indonesia. Hukum kewarisan adalah salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian kecil dari hukum keluarga, maka hukum kewarisan adalah bagian dari hukum kekeluargaan yang memegang peranan penting. Hukum kewarisan sangat erat kaitannya ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia akan mengalami peristiwa hukum yang di namakan kematian. Dengan demikian, akan timbul akibat hukum dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, yakni masalah pengurusan atau hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia terhadap orang-orang yang termasuk keluarga yang di tinggalkan.

Hak-hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang inilah yang di atur oleh hukum kewarisan. Hukum kewarisan memuat peraturan tentang berbagai hal yang mencakup dengan hak dan kewajiban mengenai kekayaan seseorang pada saat ia meninggal dunia dan akan beralih kepada orang lain yang masih hidup. Akan tetapi, hal-hal yang akan di alihkan kepada ahli waris bukan sekedar berbentuk hak dan tanggung jawab, serta dapat berupa barang-barang berharga, benda bergerak, maupun benda tidak bergerak.

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai warisan, memuat 3 (tiga) hal asas yang di atur. Asas yang pertama yaitu asas pribadi, bahwa ahli waris itu perorangan. Lalu, asas yang kedua adalah asas bilateral yaitu asas yang

mengatur bahwa ahli waris akan memperoleh harta warisan sesuai dengan silsilah dari pihak laki-laki maupun dari silsilah pihak perempuan, begitupula dengan pewarisnya dapat sesuai dengan silsilah dari pihak laki-laki atau silsilah dari perempuan. Yang terakhir yaitu asas pederajatan, dimana penerima harta warisan ialah orang tua ahli waris yang memiliki kekerabatan lebih akrab bersama si pewaris.¹

Penggolongan ahli waris terdapat dalam Undang-Undang Hukum Perdata pada buku kedua. Namun, para pakar hukum waris dan pakar ahli waris beranggapan bahwa Undang-Undang yang mengatur tentang benda ini menyebabkan adanya perdebatan diantara para ahli waris dikarenakan terdapat beberapa pandangan bahwa hukum waris juga menyangkut tentang aspek hukum perorangan dan aspek hukum kekeluargaan.

Sejalan dengan hal tersebut, dapat dipahami lebih rinci lagi hal-hal yang menyatakan bahwa hukum waris tersebut tidak hanya dalam lapangan harta kekayaan saja, tetapi juga dalam lapangan hukum keluarga. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa hukum waris merupakan hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 499 KUHPerduta yang menegaskan bahwa tiap-tiap barang dan tiap hak dapat dikuasai oleh hak milik. Demikian juga dikaitkan dengan Pasal 570 KUHPerduta yang menegaskan bahwa, hak milik adalah hak

¹ Hbib Adjie, dkk, *Hukum Protokol Notaris*, (Bandung: Pt Refika Aditama, 2023)

untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dengan kedaulatan sepenuhnya.

Dari hal yang disebutkan diatas, terlihat bahwa subjek hukum waris adalah *person* atau perorangan dan tidak bisa *Rict Person* (badan hukum) meskipun negara. Subjek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban. Subjek hukum pada dasarnya memiliki hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum. Dalam ilmu hukum, pengertian subjek hukum ialah manusia (*naturlijke person*) dan badan hukum (*rect person*). disamping manusia sebagai pembawa hak, didalam hukum juga badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan dipandang sebagai subjek hukum yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan manusia. ²

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di jelaskan bahwa kepemilikan hak atas tanah disebabkan adanya peralihan hak dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum yang merupakan suatu tindakan yang dikehendaki oleh para pihak sehingga menimbulkan hak dan kewajiban misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat. sedangkan peralihan hak atas tanah merupakaj suatu peristiwa yang terjadi karena meninggalnya seseorang sehingga harta yang ditinggalkan beralih kepada ahli waris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan agar ahli waris mendapat kepastian hukum yang terkait penguasaan hak meskipun

² Yulia Mirwati, dkk, *Hukum Waris Ab Intestato di Indonesia*, (Depok:Pt Rajagrafindo Persada,2022), hal.9-13

sebenarnya pada saat meninggalnya seseorang maka secara otomatis harta yang di tinggalkannya telah beralih kepada ahli waris. Mengenai siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dieperlukannya surat keterangan ahli waris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Pendaftaran peralihan hak atas karena pewarisan dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian atas pemegang hak, kepastian mengenai letak dan batas-batas bidang tanah yang dikuasai pemegang hak.³

Pasal 111 ayat 4 dan ayat 5 PMNA/KBN Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pada saat pendaftaran peralihan hak apabila para ahli waris sepakat untuk memberikan hak atas tanah waris kepada 1 (satu) orang maka dapat dibuktikan dengan akta pembagian waris dalam bentuk akta Notaris atau dalam bentuk akta dibawah tangan.

Apabila pada saat pendaftaran peralihan haknya belum ada pembagian warisan sehingga arisan tersebut dalam pemilikan bersama dan kemudian pada saat para pemegang hak tersebut sepakat untuk membagi haknya menjadi hak masing-masing pemegang hak maka pembagian warisan berdasarkan akta oembagian hak bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁴

Terjadinya permasalahan penguasaan harta warisan dengan pelaksanaan jabatan notaris menjadi bahasan yang penting. Hal ini mengingat bahwasannya

³ *Ibid* hal 14

⁴ Beatrix Benni, dkk, “ pembuatan akta pembagian hak bersama dalam peralihan tanah karena pewarisan di kota Bukit Tinggi” *Jurnal Cendikia Hukum*, Vol.5. No.1 (September 2019) hal. 66-67

notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik yang akan menjadi alat bukti hukum.

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah. Dimana negara telah memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas negara, khususnya dalam bidang hukum perdata. Sebagaimana terdapat dalam suatu lembaga pengawas yang memantau keberadaan tugas dan kewajiban notaris notabene diatur dalam Undang-Undang Notaris Nomor 2 Tahun 2014, dimana keberadaan lembaga pengawas seperti notaris tersebut menjelaskan bahwa seorang Notaris adalah seorang yang di karenakan jabatannya harus di laksanakan secara profesional.

Notaris merupakan jabatan yang harus memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan sepenuh hati berdasarkan kepastian hukum yang berkeadilan. Atas dasar wewenang tersebut, maka pejabat Notaris berkewajiban untuk bertanggung jawab atas setiap tugas dan wewenangnya baik terhadap pemerintah maupun kepada masyarakat.⁵ Dalam kehidupan sekarang yang serba instan dan cepat, masyarakat sangat membutuhkan jasa-jasa yang dapat mempermudah urusannya. Dimana telah banyak ditemukan beberapa bentuk pelayanan jasa yang membantu dan mempermudah masyarakat Salah satunya adalah sektor hukum. Sektor hukum.

Profesi notaris merupakan profesi yang mulia (*nobile officium*). akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alasan hukum atau status harta benda, hak dan kewajiban seseorang namun kekeliruan atas akta yang dibuat oleh notaris juga dapat menyebabkan tercabutnya hak istilah *Openbare Ambttenaren*. Akta notaris

⁵ Kholidah, dkk, *notaris dan ppat di Indonesia aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta*, (Yogyakarta: semesta aksara, 2023) hal. 1-5

yang dibuat sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Akta notaris pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Sehingga pada perkara perdata, akta otentik merupakan alat bukti yang bersifat mengikat dan memaksa. Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataan sesuai dengan peraturan hukum⁶

Perbedaan pokok antara akta Autentik dengan dibawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Akta dibawah tangan cara pembuatan atau cara terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja.

Menurut Pasal 1869 KUHPerdata suatu akta dibuat bukan oleh atau dihadapan pejabat umum, atau pejabat yang tidak berwenang menurut Undang-Undang itu, maka akta itu bukan akta autentik tapi dianggap akta dibawah tangan, jika ditanda tangani dan disetujui oleh para pihak. Akta autentik tersebut lahir jika akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dengan bentuk yang di

⁶ Diana Anisya Fitri Suhartono dkk, Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata, *Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial*, Vol.1 No. 3 (September,2022), Hal. 206

tentukan oleh Undang-Undang yang dibuat dalam wilayah jabatan dari pejabat yang berwenang membuatnya.⁷

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di dalam penelitian hukum ini, maka peneliti menyusun rumusan masalah yang berkaitan dengan suatu penelitian hukum yang diteliti oleh peneliti yaitu:

1. Bagaimana prosedur hukum untuk turun waris pada sertifikat tanah?
2. Bagaimana akibat hukum apabila sertifikat tanah tidak turun waris setelah pewaris meninggal?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari latar belakang, dan juga rumusan masalah yang ditulis oleh penulis maka disusunlah tujuan penelitian dalam penelitian hukum ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui, memahami prosedur turun waris pada sertifikat tanah
2. Untuk mengetahui, memahami akibat hukum apabila sertifikat tanah tidak turun waris setelah pewaris meninggal

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai oleh penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat turut serta dalam mengembangkan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan terutama yang berkaitan dengan prosedur turun waris pada sertifikat tanah yang dapat dijadikan dasar penelitian selanjutnya terhadap metode keilmuan yang suatu saat akan menjadi ilmu dalam ruang lingkup kenotariatan, terkhusus pada prosedur turun waris pada sertifikat tanah

⁷ Laurensius Arliman S, "Politik Hukum Kenotariatan Pasca Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris bagi Notaris dalam Menjalankan Jabatannya" Jurnal Dialogia Luridica, vol.9 No.2 (April 2018) Hal. 115

2. Secara praktis, informasi yang diperoleh dari studi penelitian akan sangat berguna dalam tatanan hukum sebagai berikut:
- a. Memberikan pengetahuan kepada peneliti, pemahaman tentang suatu karya ilmiah, dan pemahaman tentang prosedur turun waris pada sertifikat tanah.
 - b. penelitian dapat menyediakan panduan praktis bagi ahli waris tentang bagaimana notaris dapat membantu mereka dalam prosedur turun waris pada sertifikat tanah. Ini dapat memudahkan ahli waris dalam memahami hak dan prosedur yang harus diikuti serta mengurangi kebingungan dalam menghadapi proses hukum dan administratif.
 - c. Sebagai media informasi untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya peran notaris dalam prosedur turun waris. Ini dapat membantu masyarakat dalam memilih notaris yang tepat dan memahami proses yang harus dilalui dalam prosedur turun waris.
 - d. Sebagai bahan masukan bagi para Notaris serta lembaga yang berkaitan terhadap masalah prosedur turun waris pada sertifikat tanah dan menjadi bahan dalam hal mengantisipasi permasalahan yang muncul di kemudian hari manakala Notaris memegang permasalahan prosedur turun waris.

1.5 keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang dilakukan oleh peneliti terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan di lingkungan Universitas Medan Area maupun di perpustakaan Universitas Medan Area dan melalui media internet yang berkaitan dengan judul penelitian diantara:

1. Elva Selviana Universitas Medan Area (2021) “Perlindungan Hukum Ahli Waris Dalam Pembagian Harta Warisan (Studi Putusan N0.54/Pdt.G/2020/Pn.Md n)”

- 1) Bagaimana penetapan ahli waris dalam pembagian harta warisan menurut hukum perdata?
- 2) Bagaimana kekuatan hukum terhadap pembagian harta warisan berdasarkan Putusan No.54/Pdt.G/2020/PN.Mdn

Adapun tujuan dari peneliti yang peneliti lakukan yaitu untuk mengetahui penetapan ahli waris dan pembagian harta warisan menurut hukum perdata, untuk mengetahui kekuatan hukum terhadap pembagian harta warisan berdasarkan Putusan No.54/Pdt/G/2020/PN.Mdn

2. Taofik Universitas Islam Sultan Agung 2021 “ Peran Notaris Dalam Penyelesaian Permasalahan Hak Waris Tanah”

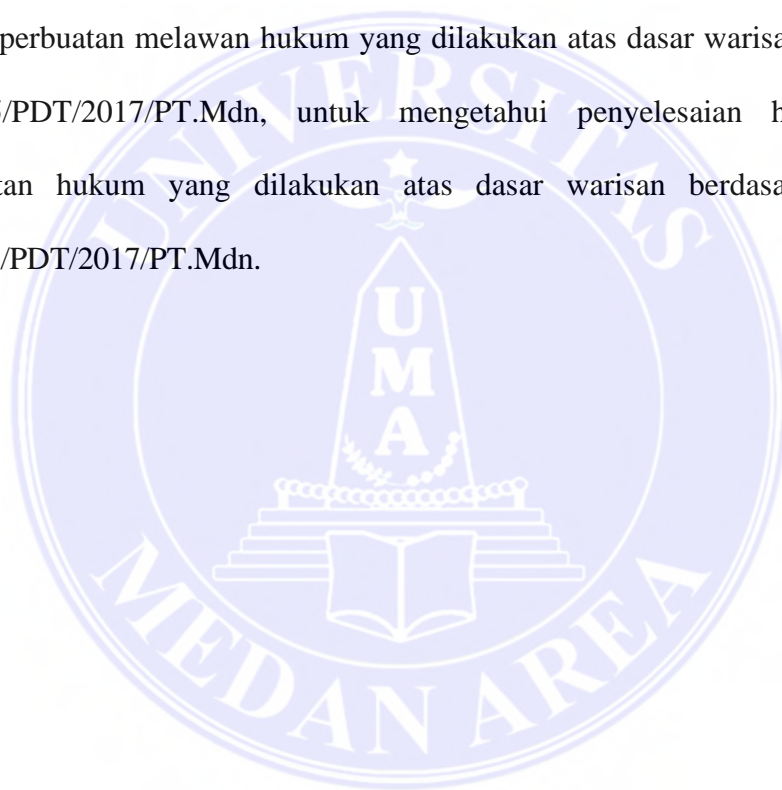
- 1.) bagaimana peran notaris dalam penyelesaian permasalahan hak waris tanah di Kabupaten Cirebon?
- 2) Apakah kendala-kendala dan solusi peran notris dalam penyelesaian permasalahan hak waris di Kabupaten Cirebon?

Adapun tujuan penelitian ini yaitu, untuk menganalisis dan menjelaskan peran notaris dalam penyelesaian permasalahan hak waris tanah di Kabupaten Cirebon, untuk menganalisis dan menjelaskan kendala-kendala dan solusi peran notaris dalam penyelesaian permasalahan hak waris tanah di Kabupaten Cirebon

3. Christian Situngkir Universitas Medan Area (2020) “ Tinjauan Yuridis Pembuatan Melawan Hukum Penguasaan Rumah Toko yang merupakan Harta Warisan (Studi putusan Nomor 215/PDT.2017/PT.Mdn)”

- 1) Bagaimana akibat hukum apabila terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan atas dasar warisan berdasarkan putusan No.215/PDT/2017/PTMdn?
- 2) Bagaimana penyelesaian hukum dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan atas dasar waris berdasarkan Putusan No.215/PDT/2017/PT.Mdn?

Adapun tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui akibat hukum apabila terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan atas dasar warisan berdasarkan No.215/PDT/2017/PT.Mdn, untuk mengetahui penyelesaian hukum dalam perbuatan hukum yang dilakukan atas dasar warisan berdasarkan Putusan No.215/PDT/2017/PT.Mdn.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum tentang Notaris

2.1.1. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud Undang-Undang. Dalam pasal 1870 KUHPerdara dikatakan bahwa “akta autentik memberi perjanjian yang absolut kepada para pihak yang membuatnya” karenanya akta autentik tersebut pada hakikatnya bernilai baik dalam konteks tertentu, khususnya bagi pihak yang membutuhkan dalam urusan pribadi, badan usaha, atau usaha.

Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris tidak menerima gaji pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya. Notaris dipensiunkan oleh pemerintah tetapi tidak menerima gaji pensiun dari pemerintah.⁸

Notaris juga disebut sebagai pejabat publik, dalam hal ini publik yang bermakna hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau

⁸ Supriadi,dkk. Tinjauan Yuidis terhadap notaris selaku pejabat formal, *Jurnal Notaris*, Vol.16, Nomor.1 (2023) hal. 126-130

pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.⁹

Keberadaan notaris tidak bisa terlepas dari adanya ketentuan Pasal 1868 kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “ suatu akta Autentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat” pejabat yang dimaksud dalam pasal tersebut salah satunya ialah Notaris.

Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa keberadaan jabatan notaris ialah sebagai pejabat yang berwenang membuat alat bukti akta autentik. Akta autentik sebagai produk dari Notaris yang digunakan sebagai alat bukti yang telah ditentukan dalam Hukum Acara Perdata. Dasar hukum keberadaan Notaris di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang- Undang No. 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris akan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum serta diharapkan dapat mencegah terjadinya sengketa. Menurut Paulus Effendi Lotulung, pelayanan kepentingan umum merupakan hakikat tugas bidang pemerintahan yang didasarkan pada asas memberi dan menjamin adanya kepastian hukum bagi para warga anggota masyarakat.dalam bidang tertentu, tugas itu oleh Undang-Undang diberikan dan dipercayakan kepada notaris.

⁹ Yenny Febrianty, *Keberadaan Hukum Kenotariatan di Indonesia*(Cv. Green Publisher Indonesia, 2023), e-book.

Tugas notaris ialah untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata. Pelayanan kepentingan umum tersebut ialah dalam arti bidang pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada notaris, yang melekat pada predikat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup Notaris.¹⁰

2.1.2. Kewenangan Notaris

Wewenang merupakan suatu tindakan yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan dengan yang berlaku mengatur jabatan yang bersangkutan. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan.

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam hukum administrasi wewenang bisa diperoleh secara Atribusi, Delegasi, dan Mandat. Wewenang secara Atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan/pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau peraturan hukum.

Notaris sebagai pejabat umum, dan jabatan apapun yang ada di Indonesia mempunyai wewenang tersendiri. Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Jika berbicara mengenai wewenang, maka wewenang seorang pejabat apapun harus jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pejabat dan jabatan tersebut, sehingga jika seorang pejabat melakukan suatu tindakan diluar wewenang disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.

¹⁰ *ibid*

Kewenangan notaris tersebut dalam pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) perubahan, dapat dibagi menjadi beberapa yakni:

1. Kewenangan umum notaris
2. Kewenangan khusus notaris
3. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian¹¹

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) perubahan menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai sebuah perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang notaris adalah membuat akta, bukan membuat surat, seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan Waris (SKW).¹²

Notaris mempunyai kedudukan dan peran yang sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *autohority* yang telah di tentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Diberinya kewenangan kepada notaris untuk membuat akta otentik maupun akta

¹¹ Ghansham Anand, *karakteristik jabatan notaris di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2018) hal.37

¹² *Ibid* hal 38-39

lainnya, yaitu untuk memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat atau subjek hukum.

Kewenangan notaris telah ditentukan dalam

1. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris¹³
2. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris¹⁴

Kewenangan notaris di Indonesia digolongkan menjadi dua macam, yang meliputi:

1. Kewenangan notaris yang tercantum dalam Undang-Undang tentang jabatan Notaris
2. Kewenangan notaris yang tercantum dalam undang-undang lainnya.

Kewenangan notaris dalam undang-undang lainnya, seperti Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasi, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseoran Terbatas, dan lainnya. Kedua kewenangan itu disajikan secara singkat.

Kewenangan Notaris dalam sistem hukum Indonesia cukup luas, kewenangan notaris telah ditentukan dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Ada 14 kewenangan notaris yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan yang dapat dilaksanakan hanya 11 kewenangan, yang meliputi untuk membuat:

1. Akta autentik
2. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta
3. Menyimpan akta

¹³ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris

¹⁴ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris

4. Memberikan grosse
5. Salin akta
6. Kutipan akta
7. Legalisasi akta dibawah tangan
8. *Waarmeking*
9. Membuat kopi dari asli surat dibawah tagan
10. Membuat kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, dan
11. Penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta¹⁵

Kewenangan Notaris dalam KUHPdata terdiri atas empat buku, yang meliputi Buku I tentang Orang, Buku II tentang Hukum Belanda, Buku III tentang Perikatan dan Buku IV tentang Pembuktian dan Daluarsa. Di dalam masing- masing buku tersebut tercantum kewenangan notaris, khususnya kewenangan notaris untuk membuat akta otentik.

Ada delapan kewenangan notaris dalam KUHPdata, yakni:

1. Akta perjanjian kawin. Perjanjian kawin dibuat dalam akta notaris
2. Akta penyerahan piutang atas nama dan barang-barang yang lain tidak bertubuh
3. Akta penjualan
4. Akta hibah
5. Akta pembebanan dan atau pemindah tanganan barang tak bergerak
6. Akta pemisahan harta kekayaan, dan
7. Surat wasiat atau testamen.

Surat wasiat atau testamen adalah sebuah akta berisi pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia, yag dapat dicabut kembali olehnya. Wasiat akta umum harus di hadapan notaris dan dua orang saksi.¹⁶

Selain kewenangan-kewenangan tersebut, Notaris memiliki kewajiban sebagai berikut:

¹⁵ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Sinar Grafika: 2018), hal. 26-29

¹⁶ *Ibid* hal 32-33

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian protokol notaris
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta
4. Mengeluarkan Grosse Akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, kecuali ada alasan untuk menolaknya
6. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala kekurangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain
7. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul pada setiap buku
8. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga
9. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan

10. Mengirimkan daftar akta yang berkenaan dengan wasiat atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang hukum dalam waktu 5 hari pada hari minggu pertama setiap bulan berikutnya
11. Memcatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan
12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lembaga negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
13. Membacakan akta dihadapan penghadap dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.
14. Menerima magang calon notaris¹⁷

2.1.3. Peran dan Fungsi Notaris

Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam masyarakat untuk memastikan keberlangsungan transaksi hukum dan jaminan kepastian hukum. Berikut adalah peran dan fungsi notaris dalam masyarakat:

1. Pembuat akta autentik, ini adalah fungsi utama dari Notaris. Akta autentik adalah dokumen yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kepastian hukum, dan kekuatan eksekusi. Salah satu fungsi utama Notaris dalam masyarakat adalah pembuatan akta autentik. Dalam proses pembuatannya, notaris bertugas memastikan bahwa informasi yang

¹⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2004 pasal 16 ayat 1 (satu) Tentang Jabatan Notaris

dicantumkan dalam akta benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meski memiliki kekuatan yang kuat, akta autentik bukanlah dokumen yang mutlak

2. Pemberi Nasihat Hukum. Sebelum membuat akta, notaris seringkali memberi nasihat hukum kepada klien tentang implikasi hukum dari tindakan atau transaksi yang akan mereka lakukan. Dengan demikian, notaris membantu mencegah konflik hukum di masa depan. Pemberi nasihat hukum atau sering disebut juga sebagai konsultan hukum, memainkan peran penting dalam dunia hukum. Mereka berfungsi sebagai sumber informasi dan saran.
3. Penjaga kepentingan Publik, Notaris bertindak sebagai penjaga kepentingan publik dengan memastikan bahwa transaksi yang dicatat dalam akta sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Mereka memastikan bahwa transaksi tersebut adil, transparan, dan bebas dari penipuan.¹⁸
4. Penjamin Kepastian Hukum. Penjamin kepastian hukum merupakan salah satu unsur krusial dalam prinsip hukum. Dalam konteks kenotariatan, notaris memainkan peran penting dalam menjamin kepastian hukum melalui akta-akta yang dibuatnya.
5. Pemediasi, Dalam beberapa kasus, notaris dapat bertindak sebagai pemediator antara pihak-pihak yang berselisih. Mereka memfasilitasi komunikasi dan membantu mencari solusi yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak. Pemediasi adalah metode alternatif dalam penyelesaian sengketa yang bersifat sukarela.

¹⁸ Ghansam Anand, Opcit hal.37

6. Pengesahan Tanda Tangan, Notaris juga berfungsi untuk mengesahkan tanda tangan pada dokumen untuk memastikan bahwa tanda tangan tersebut benar-benar berasal dari orang yang bersangkutan. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum bahwa orang yang mengklaim telah menandatangani dokumen tersebut memang benar-benar telah melakukannya.¹⁹
7. Pencatatan dan penyimpanan dokumen, Notaris memiliki kewajiban untuk menyimpan salinan dari semua akta yang mereka buat. Memastikan bahwa ada catatan permanen dari transaksi tersebut yang dapat diakses di masa depan jika diperlukan
8. Pengawas Transaksi. Pengawas transaksi dalam konteks kenotariatan merujuk pada peran notaris dalam memastikan bahwa suatu transaksi berjalan dengan benar, adil, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
9. Pembuat sertifikat, dalam beberapa situasi, notaris diminta untuk membuat sertifikat yang menegaskan fakta tertentu, seperti keberadaan suatu perusahaan atau status seseorang.
10. Perwakilan Pihak Ketiga, dalam beberapa transaksi, notaris dapat bertindak sebagai perwakilan pihak ketiga yang netral untuk memegang dana atau properti sampai semua syarat transaksi telah dipenuhi. Dengan adanya notaris sebagai pihak ketiga dalam transaksi kedua belah pihak dalam transaksi dapat yakin bahwa kewajiban masing-masing pihak akan diserahkan dengan benar sesuai dengan kesepakatan.²⁰

¹⁹ Rini Widiyanti, *Mengembangkan Karir dalam Hukum Kenotariatan Panduan Karir dan Etika Profesi*, (kalimantan: Ruang Karya Bersama, 2023), Hal.7

²⁰ *Ibid* hal.15-21

2.2. Tinjauan Umum Tentang Majelis Pengawas Notaris

2.2.1. Pengertian Majelis Pengawas Notaris

Mengingat bahwa notaris menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting, yaitu meliputi bidang dan peraturan yang lebih luas dari apa yang sebenarnya diuraikan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), maka diadakan pengawasan terhadap para notaris, maka diadakan pengawasan terhadap para notaris adalah sangat beralasan. Dikatakan demikian selain membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat dibawah tangan.

Sejak kehadiran institusi Notaris di Indonesia, pengawasan terhadap Notaris selalu dilakukan oleh lembaga peradilan dan pemerintah, bahwa tujuan dari pengawasan agar para Notaris ketika menjalankan tugas dan jabatannya memenuhi semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris, demi untuk pengamanan dari kepentingan masyarakat, karena notaris sendiri diangkat oleh pemerintah, bukan untuk kepentingan notaris sendiri tapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya.

Majelis Pengawas Notaris menurut Peraturan Menteri Hukum dan HAM 16 tahun 2021 tentang Susunan organisasi dan tata kerja, tata cara Pengangkatan dan pemberhentian, serta anggaran Majelis Pengawas Notaris, Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut sebagai Majelis Pegawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.²¹

²¹ Peraturan menteri hukum & Ham Nomor 16 Tahun 2021, Pasal 1 ayat (1)

2.2.2. Fungsi Majelis Pengawas Notaris

Fungsi Majelis Pengawas Notaris adalah segala hak dari hak beserta kewenangan maupun kewajiban yang diberikan kepada notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagaimana yang diberikan oleh peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Peran masyarakat juga penting untuk mengawasi dan senantiasa melaporkan tindakan notaris yang dalam menjalankan tugas jabatannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku kepada Majelis Pengawas Notaris Setempat. Dengan laporan seperti ini dapat mengeliminasi tindakan notaris yang tidak sesuai dengan aturan hukum pelaksanaan tugas jabatan Notaris.²²

Dari penjelasan diatas menurut Peraturan Hukum dan Ham Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota Susunan Organisasi, Tata Cara Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris Pasal 1 angka 5 diketahui bahwa Majelis Pengawas Notaris memiliki 3 tugas yaitu:

1. Pengawas Preventif

Pengawas preventif adalah suatu tindakan pengendalian sosial yang dilakukan untuk mencegah atau mengurangi kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak di inginkan di masa mendatang. Pengawasan preventif adalah pengawasan yang dilakukan sebelum pelaksanaan, yakni pengawasan yang dilakukan terhadap sesuatu yang bersifat rencana.

Kewenangan-kewenangan yang bersifat preventif Majelis Pengawas Notaris antara lain telah tercantum dan diatur dalam Undang-Undang Jabatan

²² Peraturan menteri hukum & Ham Nomor M.02.PR.08. Pasal 1 angka 5

Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 13 ayat (2) huruf a,b,c,d,e,f dan Pasal 70 huruf b,c,d,f dan h. kewenangan-kewenangan tersebut bersifat administratif yang lebih mengatur mengenai hal tata cara prosedural dan protokol kenotariatan

2. Pengawasan Kuratif

Pengawasan kuratif yang dilihat dari cerminan majelis pengawas notaris maka pengawasan kuratif ini merupakan kegiatan tentang pengambilan tindakan terhadap dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik. Kewenangan-kewenangan yang bersifat kuratif majelis pengawas notaris antara lain telah tercantum dan diatur dalam Pasal 70 huruf a dan huruf g Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 13 ayat (2) dan yang mengatur tentang pengambilan tindakan terhadap dugaan-dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik.²³

3. Pembinaan

Tugas Majelis Pengawas Notaris dalam pembinaan dilakukan secara preventif dan kuratif kepada Notaris dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum sehingga notaris senantiasa harus meningkatkan profesionalisme dan kualitas kerjanya, hal ini dikarenakan dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat luas selaku penerima jasa Notaris.²⁴

2.2.3. Kewenangan Majelis Pengawas Notaris

Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik dan

²³ Undang-Undang Jabatan Notaris

²⁴ *Ibid* hal 18

kewenangan lainnya. Pasal 1 angka (1), secara tegas memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta autentik. Istilah akta otentik dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *authentieke akta van*, yang telah diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan berbagai peraturan Perundang-Undangan lainnya.

Tujuan dari pengawasan terhadap notaris adalah agar notaris sungguh-sungguh memenuhi persyaratan-persyaratan dan menjalankan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan Kode Etik Notaris demi pengamanan dari kepentingan masyarakat umum. Guna menjaga martabat profesi Notaris sebagaimana disebutkan di atas, secara internal profesi dibentuk Dewan Kehormatan dalam naungan perkumpulan/organisasi Notaris.²⁵

Selanjutnya pedoman pelaksanaan tugas dan kewenangan Majelis Pengawas Notaris, sebagaimana disebutkan dalam Buku Panduan Pelaksanaan Tugas dan Pada Wewenang MPN, yang diterbitkan oleh Ditjen AHUKementerian Hukum dan HAM RI, telah menyebutkan tentang kewenangan Majelis Pengawas dan Melaksanakan Pemeriksaan Notaris, antarlain sebagai berikut²⁶

1. Penerimaan dan Pengadministrasian Laporan

Laporan adalah pengaduan masyarakat sebagai pihak yang dirugikan akibat perilaku dan/atau pelaksanaan jabatan Notaris, serta laporan yang berasal dari pelaksanaan kewenangan Majelis Pengawas. Laporan disampaikan kepada Majelis Pengawas Wilayah meneruskan kepada Majelis Pengawas Daerah yang

²⁵ Salim H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, (Jakarta: 2015) hal. 33

²⁶ Kementerian Hukum dan HAM RI, Ditjen AHU, *Buku Panduan Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Majelis Pengawas Notaris*

berwenang. Apabila Laporan di sampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat maka majelis pengawas pusat meneruskan kepada majelis pengawas daerah yang berwenang.

2. Pembentukan Majelis Pemeriksa

Majelis pengawas dalam melakukan pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan notaris membentuk majelis pemeriksa. Majelis pemeriksa berjumlah (3) orang yaitu 1 (satu) orang ketua dan 2 (dua) orang anggota yang terdiri dari unsur pemerintah, Notaris dan Akademisi. Majelis pemeriksa melaksanakan tugas pemeriksaan atas adanya laporan yang membatalkan akta autentik. Proses pemeriksaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Pemeriksaan pada Majelis Pengawas Daerah Notaris

Pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Daerah bersifat tertutup untuk umum. Lingkup pemeriksaan meliputi sebagai berikut;

a. Laporan pengaduan masyarakat

Pemeriksaan terhadap laporan masyarakat dilakukan dengan cara memanggil pelapor dan terlapor. Dalam pemeriksaan ini pelapor dan terlapor diberi kesempatan untuk menyampaikan tanggapan. Pemeriksaan meliputi kehadiran pelapor dan terlapor, pembacaan laporan dan keterangan pelapor dan pembelaan diri terlapor.

b. Pemeriksaan protokol Notaris; dan/atau pemeriksaan Protokol Notaris dilaksanakan berdasarkan hasil berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang di anggap perlu²⁷.

b. Fakta Hukum terhadap dugaan pelanggaran jabatan dan perilaku Notaris.

Fakta hukum dapat berupa temuan data dan/atau informasi yang diperoleh Majelis Pengawas yang berasal dari masyarakat atau dari lembaga/institusi, diantaranya adalah adanya putusan pengadilan yang didalamnya terkait pembatalan akta autentik.

Hasil pemeriksaan atas adanya laporan ataupun fakta hukum tersebut di tuangkan dalam berita acara pemeriksaan dan rekomendasi hasil pemeriksaan yang di tandatangi oleh sekretaris Majelis Pemeriksa. Hasil pemeriksaan ini dilaporkan kepada ketua Majelis Pengawas Daerah dengan Melampirkan;

- a. Laporan pengaduan masyarakat dan/atau temuan fakta hukum
 - b. Berita acara pemeriksaan majelis pemeriks adaerah; dan
 - c. Rekomendasi hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah
4. Penjatuhan sanksi

Dalam hal notaris terbukti melakukan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan, Majelis Pemeriksa menjatuhkan sanksi berupa:²⁸

- a. Peringatan lisan;
- b. Peringatan tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Usulan penjatuhan pemberhentian dengan hormat; atau

²⁷ Dedy Mulyana, dkk, Implementasi Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Terhadap Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Membatalkan Akta Otentik, *jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* , Vol 6, Nomor 1 (Desember 2022), Hal.110

²⁸ *Ibid* Hal. 109-110

e. Usulan penjatuhan pemberhentian dengan tidak hormat.

5. Eksekusi Penjatuhan Sanksi

Pelaksanaan penjatuhan sanksi pemberhentian sementara, menteri menerbitkan keputusan tentang pemberhentian sementara dan penunjukan pemegang Protokol Notaris dan pemblokiran akun Notaris sementara. Keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana disampaikan kepada Notaris/terlapor, dengan tembusan disampaikan kepada para pihak, Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas Daerah, dan Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia.

Dalam pelaksanaan penjatuhan sanksi pemberhentian dengan hormat atau dengan tidak hormat atas asal usul ketua Majelis Pengawas Pusat kepada Menteri, Menteri menetapkan:

- a. Keputusan pemberhentian dengan hormat atau dengan tidak hormat dan pemblokiran Notaris secara permanen
- b. Penerapan Pemegang Protokol Notaris.

Keputusan menteri sebagaimana dimaksud dan disampaikan kepada Notaris, Para Pihak, Majelis Pengawas Pusat, Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas Daerah, dan Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia.

2.3. Tinjauan Umum tentang Hukum Waris

2.3.1. Pengertian Hukum Waris

Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi terhadap harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia. Yang hakikatnya, mengatur mengenai tata caraeliharaan harta kekayaan dari seseorang yang meninggal dunia atau pewaris kepada para ahli warisnya, atau

perpindahan hak-hak dan hubungan hukum dari seseorang yang meninggal dunia kepada seseorang atau lebih yang masih hidup.²⁹

Dari pengertian hukum waris di atas, dapat ditarik satu simpulan bahwa waris timbul karena adanya peristiwa hukum kematian. Peristiwa kematian itu terjadi pada seorang anggota keluarga, misalnya ayah, ibu, atau anak. Apabila orang yang meninggal itu memiliki harta kekayaan, maka yang menjadi pokok persoalan bukanlah peristiwa kematiannya itu, melainkan harta kekayaan yang ditinggalkan. Dengan demikian, peristiwa hukum kematian seseorang akan mengakibatkan beralihnya segala hak dan kewajiban dari si pewaris kepada ahli waris yang berhak untuk menggantikan kedudukan dari pewaris.³⁰

Dalam hukum KUHPerduta menurut konsepsi hukum barat tidak terdapat pasal yang memberikan pengertian tentang hukum waris. Tetapi pada Pasal 830 KUHPerduta disebutkan bahwa pewarisan berlangsung karena kematian. Dengan demikian, menurut hukum barat terjadinya pewarisan apabila orang yang mati dan meninggalkan harta kekayaan.

Sistem hukum waris perdata tidak mengenal istilah harta asal maupun harta gono gini karena harta warisan dalam KUHPerduta merupakan satu kesatuan secara bulat dan utuh dalam keseluruhan yang beralih dari pewaris kepada ahli warisnya, artinya di dalam KUHPerduta tidak mengenal perbedaan pengaturan atas dasar macam atau asal barang-barang yang ditinggalkan pewaris, seperti yang ditegaskan dalam Pasal 849 KUHPerduta, yaitu “Undang-Undang tidak

²⁹ Yulia Mirwati Opcit hal.6

³⁰ Oemar Moechthar, *Perkembangan Hukum Waris*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hal.7-8

memandang akan sifat atau asal daripada barang-barang dalam suatu peninggalan untuk mengatur pewarisan terhadapnya.³¹

Berbicara mengenai masalah warisan, tersirat dalam benak kita tentang hal-hal yang berkaitan dengan sejumlah harta peninggalan akibat kematian seseorang. Masalah warisan didalam masyarakat kita sering menimbulkan perselisihan yang mungkin akan mengakibatkan pecahnya keakraban persaudaraan. Hal ini sebenarnya tidak perlu terjadi apabila kita memahami apa yang seharusnya kita lakukan, apa yang menjadi hak kita, dan apa pula yang menjadi kewajiban-kewajiban kita yang berkaitan dengan harta warisan tersebut

Banyak faktor yang menjadi penyebab atau sumber konflik yang berkaitan dengan masalah warisan, maka dianggap perlulah keberadaan aturan-aturan mengenai hukum waris tersebut di setiap lapisan masyarakat, agar kedepannya masyarakat tidak mengalami kebingungan dalam memecahkan masalah tentang waris dan perselisihan antar kekeluargaan mengenai waris tersebut dapat diminimalisasi.³²

2.3.2. Unsur-Unsur Terjadinya Pewarisan

Menurut Pasal 830 KUHPerdara 877 *Burgerlijk Wetboek* (BW) pewarisan hanya berlangsung hanya karena kematian. Didalam hukum Prancis dikenal hukuman tentang kematian perdata (*mort civile*) pengenaan hukum ini menyebabkan seseorang kehilangan kedudukannya sebagai subjek hukum perdata, sehingga harta kekayaan sebagai harta peninggalan terbuka. Hukum belanda tidak

³¹ Rio Christiawan, *Pengantar Perbandingan Hukum Waris*, (Jakarta: kencana, 2022), hal. 2-5

³² Oemar Moechtar, *Opcit*, hal.8

mengambil alih lembaga *mort civile* ini, demikian juga hukum Indonesia, karena hukum perdata Indonesia masih menggunakan hukum peninggalan belanda.³³

Ada 3 syarat terjadinya pewarisan yaitu

1. Ada orang yang meninggal dunia (Pewaris)
2. Ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia (ahli waris)
3. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris (harta warisan)

1. Pewaris

Title XI dari buku kedua *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang mengatur pewarisan menurut undang-undang, juga memuat ketentuan yang berlaku untuk pewarisan menurut surat wasiat, misalnya Pasal 830 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang menyebutkan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. dengan demikian, Pasal 830 *Burgerlijk Wetboek* (BW) diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh pewaris. Dengan meninggalnya pewaris berakibat harta warisan terbuka atau terluang.³⁴ Dengan demikian, yang tergolong pewaris adalah sebagai berikut.

1. Orang Tua

Seseorang yang meninggal dunia dapat menjadi pewaris dari anak keturunannya.

2. Saudara-saudara yang belum berkeluarga

Saudara-saudara dapat menjadi pewaris menurut ketentuan hukum adat apabila saudara-saudara tersebut belum berkeluarga atau tidak mempunyai keturunan.

3. Suami dan/atau istri.

³³ Maman Suparman, Opcit, hal.16

³⁴ Oemar Moechtar, Opcit, hal 15-16

Suami yang meninggal dunia dapat menjadi pewaris dan janda yang ditinggalkannya. Demikian juga kalau istri yang meninggal dunia dapat menjadi pewaris dari duda janda yang ditinggalkannya.

2. Ahli waris

Ahli waris adalah setiap orang yang berhak atas harta peninggalan pewaris dan berkewajiban menyelesaikan utang-utangnya. Hak dan kewajiban itu tersebut timbul setelah pewaris meninggal dunia. Menurut KUHPdata, ada dua jenis ahli waris yaitu sebagai berikut:

a. Ahli waris menurut undang-undang (*ab intestato*)

Ahli waris ini didasarkan atas hubungan darah dengan si pewaris atau para keluarga sedarah. Ahli waris ini terdiri atas empat golongan, yaitu golongan I, II, III, dan IV

b. Ahli waris menurut wasiat (*testamentair erfrecht*)

Ahli waris ini didasarkan atas wasiat, yaitu dalam Pasal 874 *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebutkan bahwa setiap orang diberi wasiat secara sah oleh pewaris wasiat terdiri atas *testamentair erfgenaam*, yaitu ahli waris yang mendapat wasiat yang berisi suatu *erfstelling* (penunjukan satu atau beberapa ahli waris untuk mendapat seluruh atau sebagian harta peninggalan); legalitas yaitu ahli waris karena mendapat wasiat yang isinya menunjuk seseorang untuk mendapat berapa hak atas satu atau beberapa macam harta waris, hak atas seluruh dari satu macam benda tertentu, hak untuk memungut hasil dari seluruh atau sebagian harta waris.³⁵

3. Harta Warisan

³⁵ Zaeni Asyhadie, dkk, *Prinsip-prinsip dasar Hukum Kewarisan di Indonesia*, (Depok: Pt Rajagrafindo Persada, 2021), hal. 32-34

Harta warisan adalah keseluruhan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli warisnya. Menurut pengertian yang umum warisan adalah semua harta benda yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia (pewaris) baik harta benda itu sudah dibagi atau belum terbagi atau memang tidak terbagi. Dengan demikian, membicarakan harta warisan sama dengan membicarakan harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia.

Pada umumnya harta warisan atau harta kekayaan seseorang terdiri dari beberapa macam, yaitu sebagai berikut:

1. Harta Asal

Harta asal adalah semua harta kekayaan yang dikuasai dan dimiliki pewaris sejak mula pertama yang bersangkutan dan mampu menguasai dan mengurus harta kekayaannya. Harta asal terdiri sebagai berikut:

- a. Barang sebelum perkawinan
- b. Barang-barang selama dalam ikatan perkawinan.

Harta asal perkawinan terdiri sebagai berikut:

a. Harta peninggalan.

Harta peninggalan merupakan harta asal, yaitu semua harta kekayaan yang dikuasai dan dimiliki oleh pewaris sejak pertama masuk kedalam perkawinan dan kemungkinan bertambah sampai akhir hayatnya.

b. Harta bawaan

Harta bawaan, yaitu harta yang diperoleh sebelum masa perkawinan maupun serta yang berasal dari warisan. Harta bawaan dapat berarti harta bawaan dari syami ataupun istri karena masing-masing suami dan istri membawa harta sebagai bekal kedalam ikatan perkawinan yang bebas dan berdiri sendiri. Harta

asal, yaitu sebagai harta bawaan yang masuk menjadi harta perkawinan yang akan menjadi harta warisan.³⁶

2. Harta Pemberian

Harta pemberian adalah juga harta warisan yang asalnya bukan didapat dari jerih payah bekerja sendiri melainkan karena hubungan atau suatu tujuan. Pemberian dapat terjadi secara langsung dapat pula melalui perantara, dapat berupa benda, bergerak maupun benda tidak bergerak. Dapat pula terjadi pemberian sebelum terjadinya pernikahan atau setelah berlangsungnya pernikahan.

3. Harta Pencapaian.

Harta pencapaian adalah harta yang didapat suami istri selama perkawinan berlangsung berupa hasil kerja suami maupun istri.

4. Hak-hak Kebendaan

Apabila seseorang meninggal dimungkinkan pewaris mewariskan harta yang berwujud benda, dapat juga berupa hak kebendaan. Sesuai dengan sistem pewarisannya ada hak kebendaan yang dapat terbagi ada pula utang tidak terbagi.³⁷

Menurut Pasal 830 KUHPerdara 877 *Burgerlijk Wetboek* (BW) pewarisan hanya berlangsung hanya karena kematian. Didalam hukum Prancis dikenal hukuman tentang kematian perdata (*mort civile*) pengenaan hukum ini menyebabkan seseorang kehilangan kedudukannya sebagai subjek hukum perdata, sehingga harta kekayaan sebagai harta peninggalan terbuka. Hukum belanda tidak

³⁶ *Ibid* hal 35

³⁷ *Ibid* hal. 46-50

mengambil alih lembaga *mort civile* ini, demikian juga hukum Indonesia, karena hukum perdata Indonesia masih menggunakan hukum peninggalan belanda.³⁸

2.3.3. Landasan Hukum Kewarisan

Pewarisan dalam KUHPperdata terdapat dalam buku ke II mengenai kebendaan pada bab kedua belas tentang pewarisan karena kematian. Ketentuan ini dimulai dari bab Pasal 830 KUHPperdata sampai dengan Pasal 1130 yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

1. Pasal 830-851 KUHPperdata tentang kepentingan umum
 2. Pasal 852-861 KUHPperdata tentang pewarisan para keluarga sedarah yang sah dan si suami atau istri yang hidup terlalu lama.
 3. Pasal 862-873 KUHPperdata tentang pewarisan dalam hal adanya anak-anak luar kawin
- Bab ketiga belas tentang surat wasiat
4. Pasal 874-894 KUHPperdata tentang ketentuan lain
 5. Pasal 895-912 KUHPperdata tentang kecakapan seseorang untuk membuat surat wasiat.
 6. Pasal 913-929 KUHPperdata tentang *Legieteme Portie*.
 7. Pasal 930-953 KUHPperdata tentang bentuk sesuatu wasiat.
 8. Pasal 954-956 KUHPperdata tentang wasiat pengangkatan waris
 9. Pasal 957-972 KUHPperdata tentang hibah wasiat.
 10. Pasal 973-988 KUHPperdata tentang pengangkatan wasiat dengan lompat tangan yang diizinkan.

³⁸ Maman Suparman, Opcit, hal.16

11. Pasal 989-991 KUHPerdata tentang pengangkatan wasiat dengan lompat tangan.³⁹
12. Pasal 992-1004 KUHPerdata tentang pencabutan dan gugurnya wasiat.
13. Pasal 1005-1022 KUHPerdata tentang pelaksanaan wasiat dan pengaruh harta peninggalan.
14. Pasal 1023-1-43 KUHPerdata tentang hak memilih dan hak istimewa untuk pendapatan harta peninggalan.

Bab keenam belas tentang menerima dan memilih suatu warisan:

15. Pasal 1044-1-56 KUHPerdata tentang hak menerima suatu warisan.
16. Pasal 1057-1-65 KUHPerdata tentang hak menolak suatu warisan.

Bab ketujuh belas tentang pewarisan harta peninggalan

17. Pasal 1066-1087 KUHPerdata tentang pemisahan harta peninggalan dan akibatnya.
18. Pasal 1086-1-1099 KUHPerdata tentang pemasukan.
19. Pasal 1100-1111 KUHPerdata tentang hal pembayaran utang-piutang.
20. Pasal 1112-1120 KUHPerdata tentang pembatalan suatu pemisahan harta peninggalan yang telah disetujui.
21. Pasal 1121-1125 KUHPerdata tentang pembagian warisan.

Bab kedelapan belas

22. Pasal 1126-1130 KUHPerdata tentang harta peninggalan yang tak terurus.⁴⁰

2.3.4. Golongan Ahli Waris

³⁹ Zaeni Asyhadie *Opcite hal 37-40*

⁴⁰ Kuhperdata Pasal 830-1130

Walaupun Undang-Undang Pasal 832 telah menyatakan bahwa yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, namun ketentuan itu masihlah bersifat umum, karena ternyata tidak semua keluarga sedarah itu muncul bersama-sama pada saat pewaris meninggal dunia. Undang-Undang mengatur lebih lanjut, mengenai siapa-siapa saja yang harus tampil lebih dahulu di antara para keluarga sedarah yaitu dengan membagi para keluarga sedarah menjadi 4 golongan yaitu, golongan I, golongan II, golongan III, dan golongan IV.

Yang termasuk kedalam golongan I menurut Undang-Undang adalah anak-anak dan keturunannya kebawah tanpa batas, juga orang lain yang tidak ada hubungan darah yaitu suami/istri yang hidup terlalu lama. Sedangkan yang termasuk ke dalam golongan II adalah orang tua dan saudara-saudara si pewaris (adik/ kakak) beserta keturunannya sampai derajat ke-6. Dalam golongan II ini ada 2 macam ahli waris yaitu:

1. Ahli waris dalam garis lurus ke atas, dan
2. Ahli waris dalam garis ke samping sampai derajat ke-6

Termasuk ke dalam golongan III adalah terdiri dari keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas tanpa batas, yaitu kakek dan nenek dari pihak ayah serta kakek dan nenek dari pihak ibu. Dan yang termasuk golongan IV adalah keluarga sedarah dalam garis ke samping beserta keturunannya sampai derajat ke-6.

1. Golongan I

Terdapat pada Pasal 852 ayat 2 KUHPerdara, jadi jika mereka mewaris karena haknya sendiri, pembagiannya sama rata antara orang-orang yang berhak mewaris. Jika mereka mewaris karena pengganti tempat, pembagiannya tidak sama rata tiap ahli waris tapi berdasarkan banyaknya pancang. Pancang yaitu

sekumpulan orang yang merupakan ahli waris dari keturunan yang mati lebih dulu.⁴¹

2. Golongan II

Apabila seseorang meninggal dunia, tanpa meninggalkan ahli waris golongan I, maka sebagai gantinya muncul golongan II, yang termasuk ke dalam golongan ini yaitu:

1. Ayah, ibu
2. Saudara sipewaris dan keturunannya sampai derajat keenam

Jadi ada 2 macam ahli waris golongan II yaitu:

1. Pewaris dalam garis lurus ke atas
2. Pewaris dalam garis lurus ke samping sampai derajat keenam.

3. Golongan III

Pewaris golongan III ini baru muncul setelah tidak ada lagi golongan I dan II yang berhak untuk mewaris. Yang termasuk ahli waris golongan III ini yaitu keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas, yaitu kakek, nenek, dan seterusnya. Jadi golongan III terdiri dari keluarga sedarah pewaris dalam garis lurus ke atas tanpa batas yaitu, kakek, nenek pihak ayah, kakek nenek pihak ibu.

4. Golongan IV

Mengenai pewarisan golongan IV ini muncul setelah para ahli waris golongan lain tidak ada. Ketentuan yang mengatur warisan golongan IV ini dapat kita jumpai dalam Pasal 858 ayat 2.⁴²

Menurut Pasal 858 ayat (2)

⁴¹ Zaeni Asyhadie Opcite hal 37-40

⁴² *Ibid*

“dalam hal tidak adanya saudara-saudara laki-laki dan perempuan dan tidak adanya pula sanak saudara dalam kedua garis ke atas, maka sekalian sekeluarga sedarah yang dalam tiap-tiap garis, masing-masing mendapat setengah bagian dan warisan.” Yang dimaksud dalam Pasal 858 ayat (2) ini masuklah ahli waris golongan IV, yaitu keluarga sedarah ke samping beserta keturunannya sampai derajat keenam⁴³

2.4. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah

2.4.1. Pengertian Sertipikat Tanah

Pengertian Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak penggolongan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴⁴

ketentuan mengenai penerbitan sertipikat berdasarkan Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah
2. Jika didalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, atau catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditanggguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus

⁴³ Liliana Tedjosaputro, *keadilan bagi ahli waris hukum waris dari sudut pandang hukum perdata*, (Semarang: Butterfly Mamoli Press, 2021), hal. 19-59

⁴⁴ Opcit Waskito Hal. 109-110

3. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya
4. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterima kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukkan tertulis para pemegang hak bersama yang lain
5. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut
6. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan
7. Setelah sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata dikuasai, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak tersebut apabila selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan.⁴⁵

⁴⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan pejabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Dalam pembuatan sertipikat tanah maka sudah menjamin kepastian hukumnya, menurut Sudikno Mertokusumo teori kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, hak-hak yang sah diperoleh dan putusan yang diperoleh. Dalam kontesks prosedur turun waris pada sertipikat tanah, kepastian hukum sangat penting untuk memastikan bahwa proses penerusan hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris dilakukan dengan benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, dengan demikian, kepastian hukum dapat membantu mencegah sengketa dan konflik yang mungkin terjadi dalam proses turun waris.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat

dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat.⁴⁶

2.4.2. Jenis-Jenis Sertipikat Tanah

1. Sertipikat Hak milik

Menurut Pasal 20 ayat (1), hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup, bahkan jika pemilik telah meninggal dunia. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dan tidak mudah dihapus.

Menurut Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pasal 25 Undang-undang Pokok Agraria mengatur hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Dalam menggunakan tanah hak milik, setiap subjek hukum milik wajib menggunakan tanah tersebut dengan mengingat bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Untuk jaminan kepastian hukum, hak milik harus didaftarkan, dan kepada pemiliknya diberikan sertipikat hak milik atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴⁷

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Dalam artian bahwa Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan Undang-

⁴⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group: 2017)

⁴⁷ Endang Pandamdari, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: PT Literasi Nusantara Abadi Grup:2022) Hal. 35

Undang Pokok Agraria telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha ini sebagai hak-hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Pemberian hak atas tanah berkaitan dengan subjek dan objek serta proses yang terjadi dalam pemberian hak tersebut, termasuk pula pemberian Hak Guna Usaha. Menyangkut subjek Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Tahun 1996, dinyatakan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.⁴⁸

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan ciri sebagai berikut:

1. Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan guna keperluan usaha pertanian, perikanan dan peternakan
2. Hak Guna Usaha jangka waktunya terbatas, pada suatu waktu pasti berakhir. Hak Guna Usaha diberikan jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
3. Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu Hak Guna Usaha dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun.

⁴⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika: 2019) hal. 110-111

4. Diberikan atas tanah yang luasnya paling dikit 25 hektar atau lebih harus mempergunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik.
5. Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, sepanjang jangka waktu berlakunya Hak Guna Usaha belum berakhir.
6. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak-hak tanggungan, sepanjang jangka waktu berlakunya Hak Guna Usaha tersebut belum habis
7. Hak Guna Usaha tergolong hak atas tanah yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu maka Hak Guna Usaha termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan.
8. Hak Guna Usaha dapat juga dilepaskan oleh yang empunya, hingga tanahnya menjadi tanah negara⁴⁹

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah perkembangan hak bangunan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini semakin berkembang pesat.⁵⁰

Adapun yang menjadi Hak Guna Bangunan berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria

a. Warga Negara Indonesia

⁴⁹ Rudi Indrajaya Dkk, *Pengantar Hukum Agraria Teori dan Praktik* (Bandung: PT refika Aditama:2020) hal.35

⁵⁰ *Ibid* Hal. 116

b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika ahli waris Hak Guna Bangunan adalah orang yang memenuhi syarat dan bersama; sama dengan orang yang tidak memenuhi syarat, maka dalam waktu satu tahun bagi yang tidak memenuhi syarat harus memindahkan/melepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat.⁵¹ Apabila dalam waktu tersebut pemilikan pihak yang tidak memenuhi syarat tidak diakhiri, bukan hanya bagiannya yang hapus namun seluruh hak atas tanah menjadi hapus. Hal ini disebabkan oleh:

- a. Hak Guna Bangunan bersama tidak dapat ditentukan bagian tanah mana kepunyaan pihak yang memenuhi syarat, dan bagian mana pula kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat.
- b. Apabila Hak Guna Bangunan tersebut tidak hapus, maka akan timbul keadaan seseorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai Hak Guna Bangunan. Keadaan ini bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

Yang menjadi objek Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) adalah sebagai berikut:

⁵¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika: 2017) Hal. 110-113

1. Tanah Negara, dan
2. Tanah Hak Milik.

Sedangkan yang menjadi objek Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah:

- a. Hak milik
- a. Hak pengelolaan, dan
- b. Tanah negara.⁵²



⁵² *Ibid* hal 113

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan bulan Desember 2024 setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan *Outline*.

No	Kegiatan	Bulan												K e t									
		Apr 2024			Okt 2024			Nov 2024			Des 2025				Feb 2025			Mar 2025			Mei 2025		
1	Pengajuan Judul	■																					
2	Seminar Proposal					■																	
3	Perbaikan Proposal							■															
4	Penelitian									■													
5	Penulisan Skripsi										■												
6	Bimbingan Skripsi												■										
7	Seminar Hasil																		■				
8	Meja Hijau																					■	

3.1.2. Tempat Penelitian

Adapun tempat penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris Suhendro Saputra Gang Indah Nomor 9, Bantan Timur, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, Sumatera Utara 20224

3.2. Metodologi Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian hukum adalah normatif yakni menggunakan sumber hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/ perjanjian/akad, teori hukum, dan pendapat para ahli. Yaitu adakah aturan hukum secara norma dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan sesuai dengan prinsip hukum⁵³

Sifat penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu peneliti yang dilakukan riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna lebih ditonjolkan dan makna penelitian kualitatif. Landasan teori sebagai pemandu agar fokus penelitian sebagai lapangan.

3.2.2. Jenis Data

Ada tiga macam jenis data pada umumnya yang akan dijelaskan dibawah ini, peneliti memfokuskan pada data sekunder dalam melakukan analisis ini.

- a. Bahan hukum primer : yaitu nahan hukum yang bersifat mengikat, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.
- b. Bahan Hukum Sekunder: yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dapat berupa mencakup buku terkait pengaturan artikel, dan jurnal.
- c. Bahan Hukum Tersier: Yaitu bahan hukum yang mampu menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan sumber

⁵³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram:Mataram University Press, 2020), hal. 45

lainnya digunakan dalam penelitian ini.

- d. Bahan Hukum Tersier: Yaitu bahan hukum yang mampu menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan sumber lainnya digunakan dalam penelitian ini.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Karya ilmiah di dukung oleh data-data untuk memperoleh bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan ini. Agar data tersebut lebih konkrit kepada golongan karya ilmiah yang baik. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu :

1. Penelitian kepustakaan (*Library Research*) , yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap terhadap penelitian ini.
- 2 Penelitian wawancara (*field Researc*) peneliti langsung melakukan wawancara langsung dengan pihak terkait yaitu Pada Kantor Notaris Suhendro Saputra dengan mengangkat Prosedur Turun Waris pada Sertifikat Tanah untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam.

3.2.4 Analisis Data

Analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif data ini memberikan wawasan mendalam tentang pengalaman, pandangan, dan persepsi dari berbagai pihak yang terlibat dan kemudian dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas. Selanjutnya data yang telah disusun dan di analisa secara deskriptif analisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap fakta dalam Prosedur Turun Waris Pada Sertifikat Tanah Studi pada Kantor Notaris/PPAT Suhendro Saputra.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

1. Untuk memiliki sertipikat hak atas tanah yang sah dalam peralihan hak atas tanah terdapat beberapa ketentuan dan prosedur yang harus dilaksanakan. Ketentuan yang dimaksud yaitu biasanya hak atas tanah ini diwariskan secara turun temurun. Hak atas tanah dalam peralihan kewarisan terjadi karena meninggalnya pewaris sehingga harta yang ditinggalkan beralih kepada ahli warisnya. Kekayaan biasanya bersifat kebendaan dan salah satunya yaitu hak atas tanah. Ketentuan persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan yakni dengan membawa Sertipikat tanah yang asli, surat keterangan ahli waris, surat keterangan kematian, surat keterangan ahli waris, fotocopy kartu tanda penduduk dan kartu keluarga para ahli waris, surat pemberitahuan pajak terutang tahun berjalan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang divalidasi.
2. Akibat hukum apabila sertipikat tanah tidak turun waris yaitu ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah pewaris tidak akan mendapat jaminan kepastian hukum karena ahli waris tidak mempunyai bukti sertipikat kepemilikan tanah sebagai surat tanda bukti hak yang tertulis atas nama ahli waris. Terkait peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak turun waris maka akibat hukum yang timbul adalah secara materil yaitu kehilangan nilai tanah, kesulitan mengakses kredit, kerugian finansial bagi ahli waris. Dengan kata lain bahwa dengan peralihan sertipikat pada turun waris maka negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap kepemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang tidak turun waris maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

5.2. Saran

- 1) Kepada masyarakat khususnya ahli waris dalam melakukan prosedur turun waris hak atas tanah wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan untuk mendapat perlindungan hukum jika sewaktu-waktu tanah tersebut terjadi sengketa dan mengurangi resiko hukum hak atas tanah tersebut. Untuk praktisi dan pemerintah disarankan agar meningkatkan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya turun waris pada sertipikat tanah, dan menyederhanakan prosedur administrasi dan persyaratan dokumen untuk memudahkan masyarakat dalam proses turun waris, pemerintah juga dapat mempertimbangkan pengurangan atau subsidi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi masyarakat yang kurang mampu.
- 2) Akibat hukum sertipikat tanah tidak turun waris dapat menimbulkan permasalahan bahkan sengketa diantara para ahli waris. Walaupun akibat hukum atas turun waris memiliki kekuatan hukum yang kuat, disarankan untuk menghindari sengketa diantara para ahli waris. Dengan tidak menunda proses turun waris pada sertipikat tanah akan mengurangi terjadinya konflik antar keluarga. Kepada pemerintah disarankan untuk melakukan peningkatan kesadaran masyarakat terkait proses waris sertipikat tanah dan memberikan bantuan hukum bagi masyarakat yang memerlukan dan memastikan bahwa hak atas tanah diwariskan secara benar.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie Habib,(2023), *Hukum Protokol Notaris*, (Bandung:Pt Refika Aditama)
- Ahmad Ghansam,(2018) *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*,
(Jakarta:Kencana)
- Arba,(2017), *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Asyadie Zaeni,(2021), *Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Kewarisan di Indonesia*,
(Depok: Pt Rajagrafindo Persada)
- Faridy, *Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris Legal Studies*
- Febrianty Yenny, (2023), *Keberadaan Hukum Kenotariatan di Indonesia*
(Indonesia:Cv Green Publisher Indonesia)
- Hs Salim,(2015), *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta:Sinar Grafika)
- HS Salim,(2018), *Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika)
- Indrajaya Rudi,(2020), *Pengantar Hukum Agraria dan Praktik*, (Bandung: Pt Refiks Aditama)
- Kholidah,(2023), *Notaris dan PPAT di Indonesia Aplikasi Teori dan Praktik dalam Pembuatan Akta*, (Yogyakarta:Semesta Aksara)
- Mirwati Yulis, (2022), *Hukum Waris Ab Intestao di Indonesia*, (Depok:Pt Rajagrafindo Persada)
- Moechtar Oemar,(2019), *Pengantar Perbandingan Hukum Waris*, (Jakarta: Kencana)

Muhamin,(2020), *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press)

Pandamdari Endang,(2022), *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Pt Literasi Nusantara Abadi Group)

Santoso Urip,(2017), *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana Pranamedia Group)

Supriadi,(2019), *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika)

Tedjosaputro Liliana,(2021), *Keadilan Bagi Ahli Waris Hukum Waris Dari Sudut Pandangan Hukum Perdata*, (Semarang: Butterfly Mamoli Press)

Waskito,(2017), *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*, (Jakarta: Kencana Prenamedia Group)

Widiyanti Rini,(2023), *Mengembangkan Karir Dalam Hukum Kenotariatan Panduan Karir dan Etika Profesi*, (Kalimantan: Ruang Karya Bersama)

B. Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Peraturan Menteri Hukum & Ham Nomor 16 Tahun 2021

Peraturan Menteri Hukum & Ham Nomor M.02.PR.08

Undang-Undang Kuhperdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

C. Jurnal

Ayuningutami P.I (2021) “Kajian Hukum Terhadap Ketentuan dan Prosedur Peralihan Hak Waris Atas Tanah” *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol.2 No.10

Benni B. (2019). Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan di Kota Bukti Tinggi. *Jurnal Cendikia Hukum*. Vol5.No.1 Hal.66-67

Fauzan A.A (2023) “Peralihan Harta Warisan Oleh Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Warisnya” Vol.6, No.1

Khoirul Anam (2019) “ *Legalitas Peralihan Hak Atas Tanah Warisan*” *Jurnal Akrab Juara*, Vol4.5

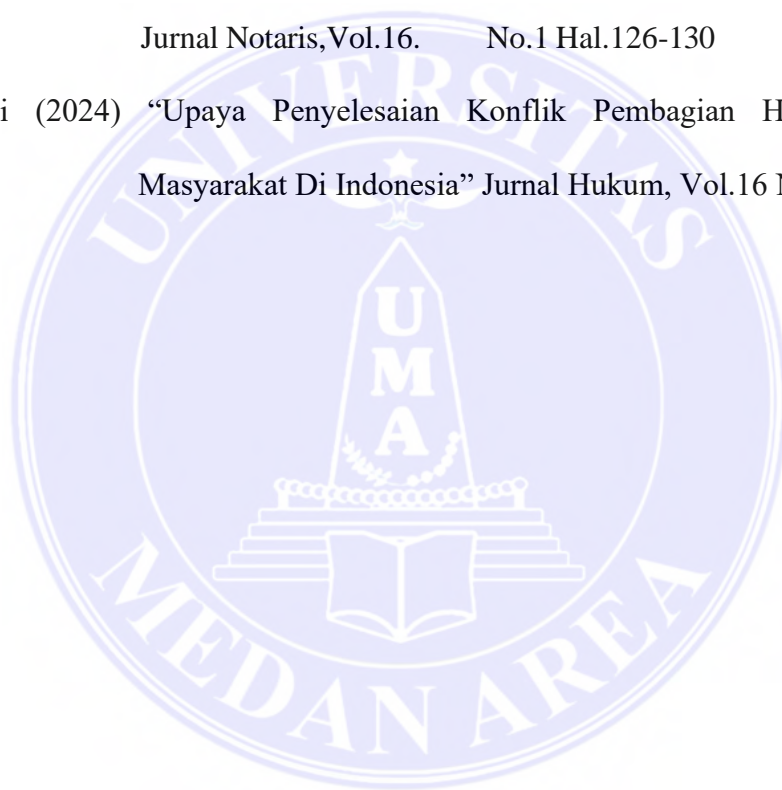
Maktiroh Inayatul (2017) “Efektifitas Mediasi Non Litigasi Dalam Penyelesaian Permasalahan Keluarga (Skripsi Universitas Lampung)

Mulyana Dedi (2022) “*Implementasi Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Terhadap Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Membatalkan Akta Otentik*” *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.6 No.1

Potonuo F. (2024) “Status Hukum Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Sementara di Sengketakan Olwh Ahli Waris dan Masyarakat Desa Toilethuyu Kecamatan Monano Kabupaten Gorontalo Utara” *Jurnal Hukum dan Humaniora* Vol.2 No.2

S Laurensius A(2018) “*Politik Hukum Kenotariatan Pasca Perubahan Undang-undang Jabatan Notaris Bagi Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya*” *Jurnal Dialogia Luridica*, Vol9.No.2

- Sarmadi A.S (2024) “Sengketa Waris dalam Keluarga: Analisis Pustaka Tentang Penyebab Penyelesaian Dalam Perspektif Hukum Perdata” *Jurnal Edukasi*, Vol.4 No.1 Hal 335
- Semana I.A (2022) “ Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris”
- Suhartono D. A. F. (2022). Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata. *Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial*” Vol.1, No.3
- Supriadi, (2023) “*Tinjauan Yuridis Terhadap Notaris Selaku Pejabat Formal*”
Jurnal Notaris, Vol.16. No.1 Hal.126-130
- Tarmizi (2024) “Upaya Penyelesaian Konflik Pembagian Harta Warisan Masyarakat Di Indonesia” *Jurnal Hukum*, Vol.16 No.1



LAMPIRAN

1. Dokumentasi di Kantor Notaris/PPAT Suhendro Saputra di Deli Serdang




Gambar 1



Gambar 2

2. Surat Keterangan Permohonan Riset

 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 2940/FH/01.10/XI/2024 28 November 2024
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Notaris/PPAT Suhendro Saputra S.H., M. Kn
di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

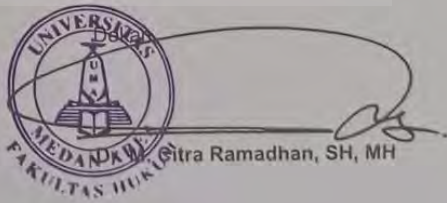
Nama : Risma Reni
N I M : 218400030
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Suhendro Saputra S.H., M. Kn, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Prosedur Turun Waris Pada Sertifikat Tanah*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.


Ritra Ramadhan, SH, MH

3. Surat Keterangan Selesai Riset di Kantor Notaris/PPAT Suhendro Saputra di Deli Serdang

SUHENDRO SAPUTRA, S.H., M.Kn.
NOTARIS KABUPATEN DELI SERDANG

Kantor/ Office :
Komplek Letda Sujono Indah II No.09-F, Jalan Letda Sujono
Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara – 20371.
Telp : 061-7331968, E-mail : suhendro168@hotmail.com

SURAT KETERANGAN
NO : 025/SS/NTR/DS/XII/2024

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SUHENDRO SAPUTRA, S.H.,M.Kn.
Jabatan : NOTARIS Kabupaten Deli Serdang.
Alamat : Komplek Letda Sujono Indah II No.09 F, Jalan Letda Sujono,
Desa Medan Estate, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten
Deli Serdang.


Dengan ini menerangkan bahwa sesuai dengan Surat Permohonan Universitas Medan Area Nomor 2940/FH/01.10/XI/2024 tertanggal 28 Nopember 2024, yang bersangkutan dibawah ini :

Nama : RISMA RENI
NIM : 218400030
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Benar pada tanggal 04 Desember 2024 telah melakukan penelitian dan wawancara di Kantor saya, Notaris, sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul :

“PROSEDUR TURUN WARIS PADA SERTIPIKAT TANAH”

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Deli Serdang, 04 Desember 2024
Hormat Saya,

Suhendro Saputra, S.H., M.Kn.
Notaris Kabupaten Deli Serdang

Dialog Wawancara

Peneliti : bagaimana Prosedur turun waris pada setipikat tanah pak?

Bapak Suhendro Saputra : untuk prosedur turun waris itu sendiri yaitu membuat surat keterangan ahli waris, melengkapi data seperti akta kelahiran, akta kematian, ktp, bukti surat nikah, kartu keluarga, semua diolah menjadi surat keterangan ahli waris dan akan dilakukan prosedur turun waris atas harta warisan yang dibagi sesuai dengan porsi yang dibagikan.

Peneliti : Apakah dalam prosedur turun waris ini juga membutuhkan tanda tangan seluruh para ahli waris?

Bapak Suhendro Saputra : dalam prosedur turun waris ini juga membutuhkan tanda tangan seluruh ahli waris

Peneliti : Lalu bagaimana jika salah satu ahli waris tidak setuju dengan pembagian warisan yang sudah dibagikan pak?

Bapak Suhendro Saputra : apabila salah satu ahli waris tidak setuju dengan pembagian harta warisan sesuai dengan porsi yang dibagikan itu yang menyebabkan terjadinya sengketa waris. Dan proses turun waris akan menjadi rumit dan memakan banyak waktu.

Peneliti : Apa saja penyebab sengketa waris pak?

Bapak Suhendro Saputra : Penyebab nya yaitu adanya penghilang ahli waris dalam surat ahli waris, pembagian warisan tidak sesuai dengan surat keterangan ahli waris, bila banyaknya objek warisan tidak dilakukan taksasi (penafsiran nilai harta) oleh ahli waris sehingga tidak ada kepuasan antar ahli waris, dan adanya gugatan ahli waris yang tak pantas mewaris

Peneliti : Apa akibat hukum apabila sertipikat tanah tidak turun waris pak?

Bapak Suhenro Saputra : Akibat hukumnya yaitu status kepemilikan tidak jelas atau tidak

adanya kepastian dalam kepemilikan tanah, ahli waris tidak dapat melakukan transaksi jual beli, hibah, dan menyebabkan terjadinya potensi sengketa dan kehilangan hak atas tanah.

Peneliti : Apa saja yang menjadi faktor sertipikat tanah tidak turun waris pak?

Bapak Suhendro Saputra : Ketidaktahuan atau kurangnya informasi para ahli waris, membutuhkan biaya, adanya konflik antar keluarga ahli waris, tidak kebutuhan yang mendesak sehingga ahli waris menunda untuk turun waris, dokumen yang tidak lengkap dan status tanah yang bermasalah

Peneliti : Bagaimana Upaya penyelesaian kendala tersebut pak?

Bapak Suhendro Saputra : Mencari informasi yang jelas mengenai turun waris sertipikat tanah, segera mengurus mengurus pembalikan nama sertipikat tanah,

jikalau terjadinya konflik antar keluarga upayakan untuk melakukan mediasi keluarga

Peneliti : Bagaimana proses penyelesaian turun waris jika terjadi sengketa pak?

Bapak Suhendro Saputra : Ahli waris berhak melakukan penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non litigasi, namun biasanya penyelesaian konflik ini dilakukan non litigasi atau mediasi keluarga. Jika tidak adanya perdamaian maka dilanjutkan dengan litigasi.

